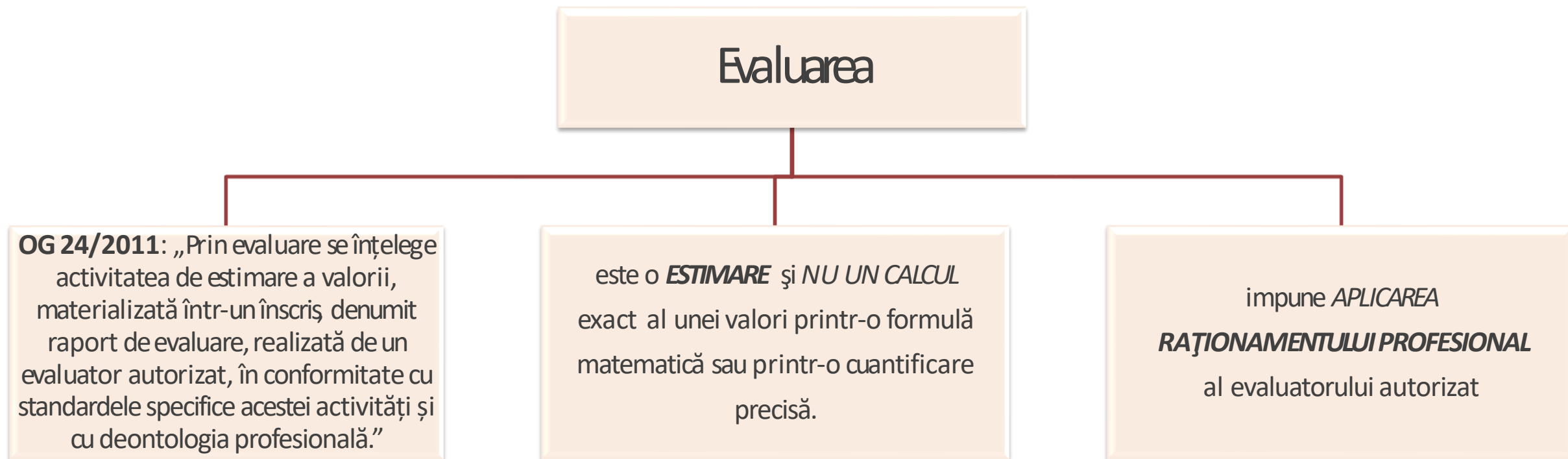


Cum influențează evaluarea bunurilor în contextul actual alte servicii financiare

Anuța Stan
CEO FairValue
Membru acreditat ANEVAR

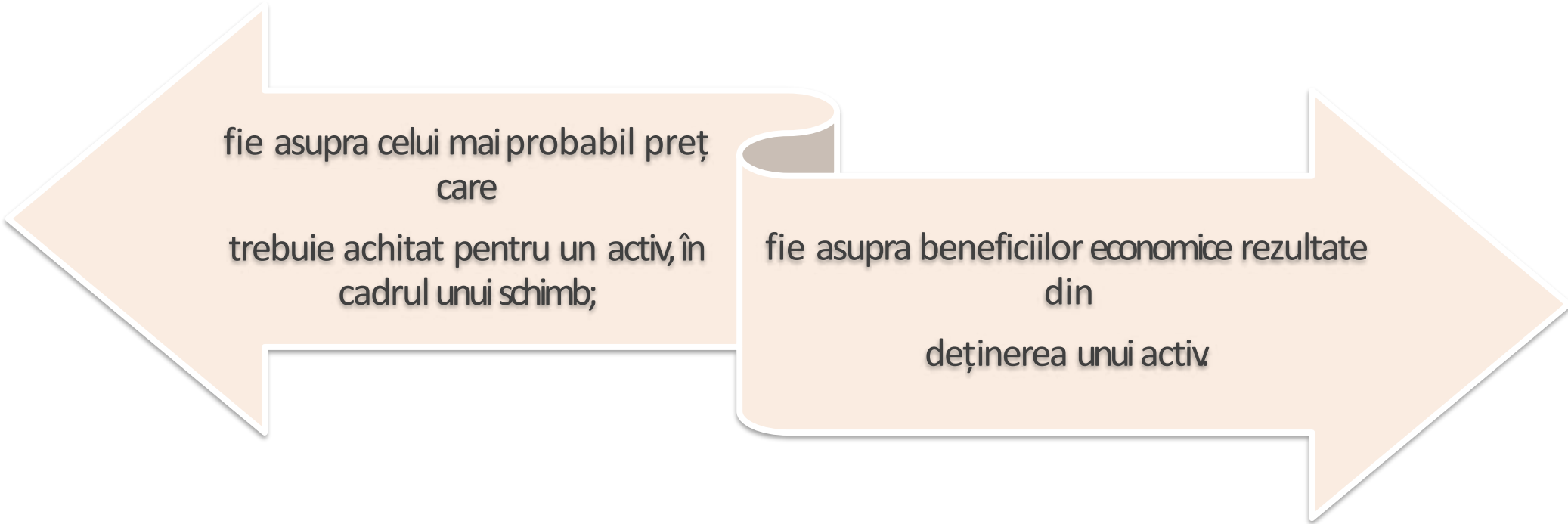


Concepte de bază în evaluare



Valoarea

Valoarea nu este un fapt, ci este o opinie:



fie asupra celui mai probabil preț
care
trebuie achitat pentru un activ, în
cadrul unui schimb;

fie asupra beneficiilor economice rezultate
din
deținerea unui activ



Evaluatorii fac diferența între aceste 3 concepte, practica evaluării atribuind acestora definiții precise:

1. Prețul este suma de bani cerută, oferită sau platită pentru un activ.
2. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau a produce activul.
3. Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie.

Scopuri ale evaluării



Garantarea unui împrumut

- Proprietăți imobiliare;
- Mașini, echipamente, instalații, stocuri;
- Acțiuni, părți sociale.



Tranzacție

- Toate tipurile de bunuri.



Dosarul prețurilor de transfer

- Toate tipurile de bunuri.



Raportare financiară

- Active corporale de natura terenurilor, clădirilor, construcțiilor speciale, mașinilor și echipamentelor.



Impozitarea clădirilor – noutăți

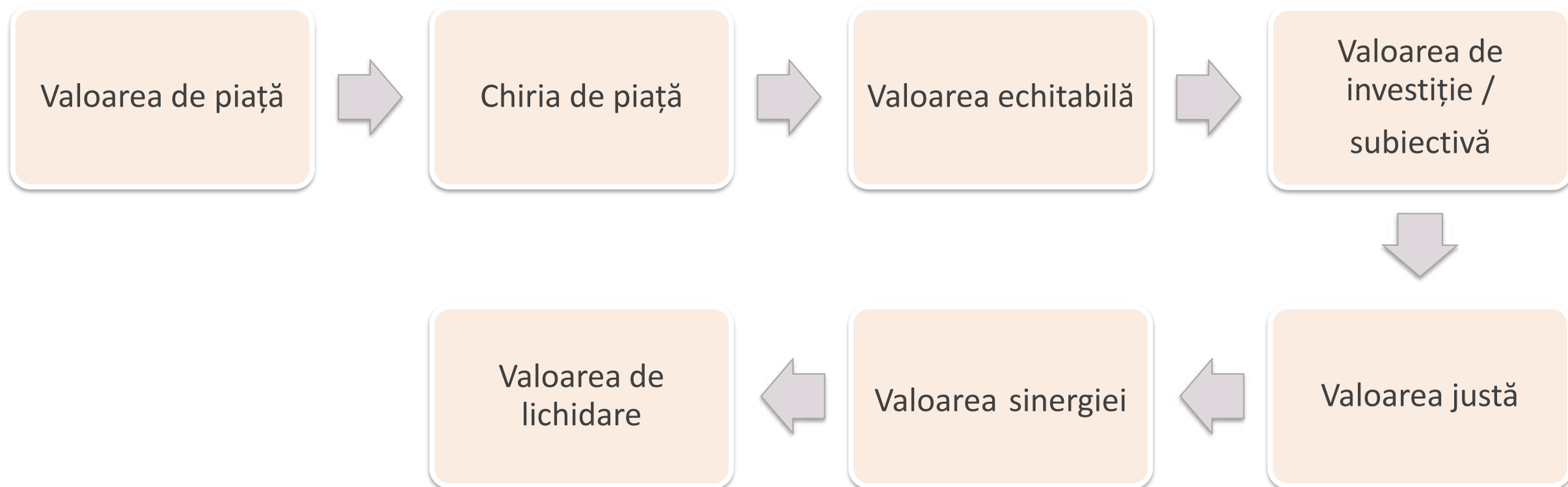
- Clădiri cu destinație nerezidențială deținute de persoane fizice și juridice;
- Clădiri cu destinație rezidențială deținute de persoane juridice.



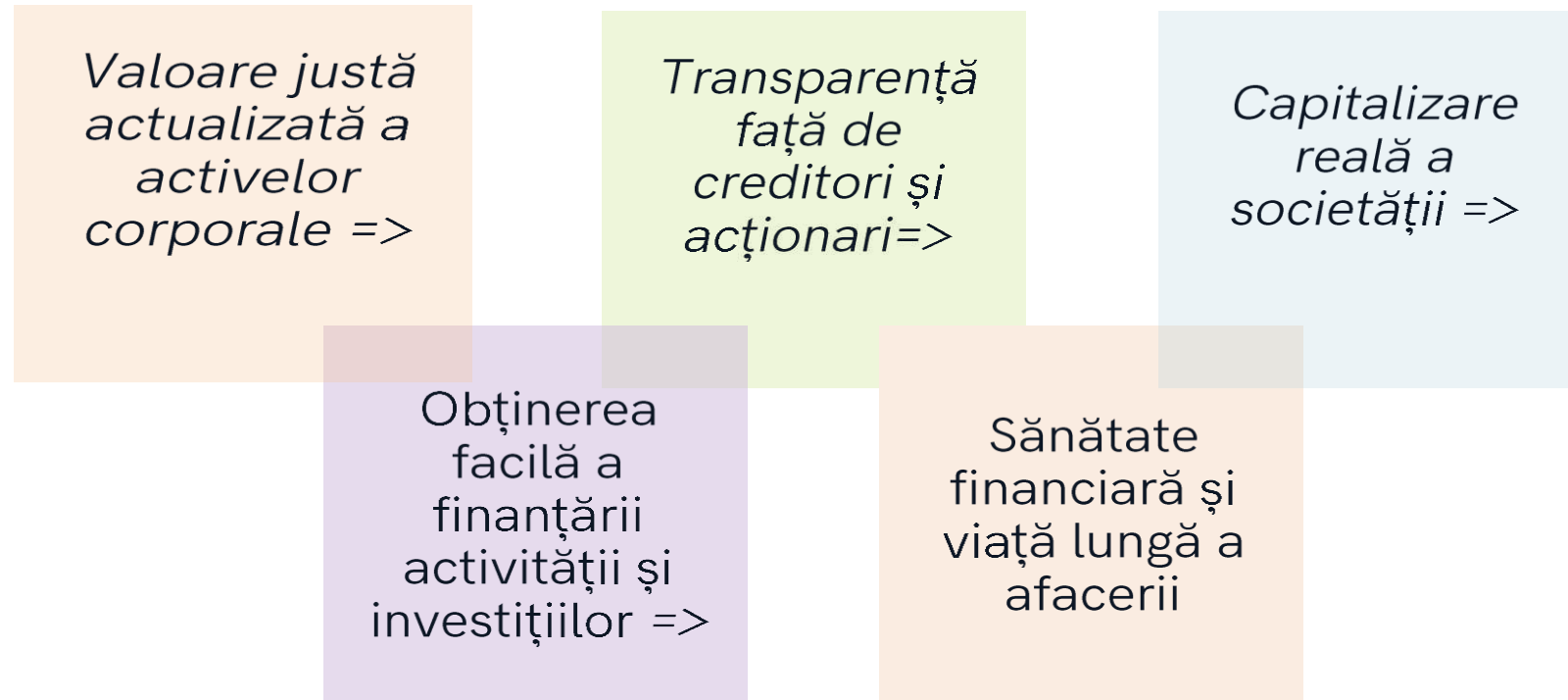
Procedura insolvenței și restructurare – noutăți

- Imobilizări necorporale (marcă înregistrată, site web, software etc.);
- Imobilizări corporale (clădiri, mașini și echipamente);
- Imobilizări financiare (acțiuni/părți sociale deținute la alte societăți) active circulante (stocuri, creanțe).

Tipuri ale valorii

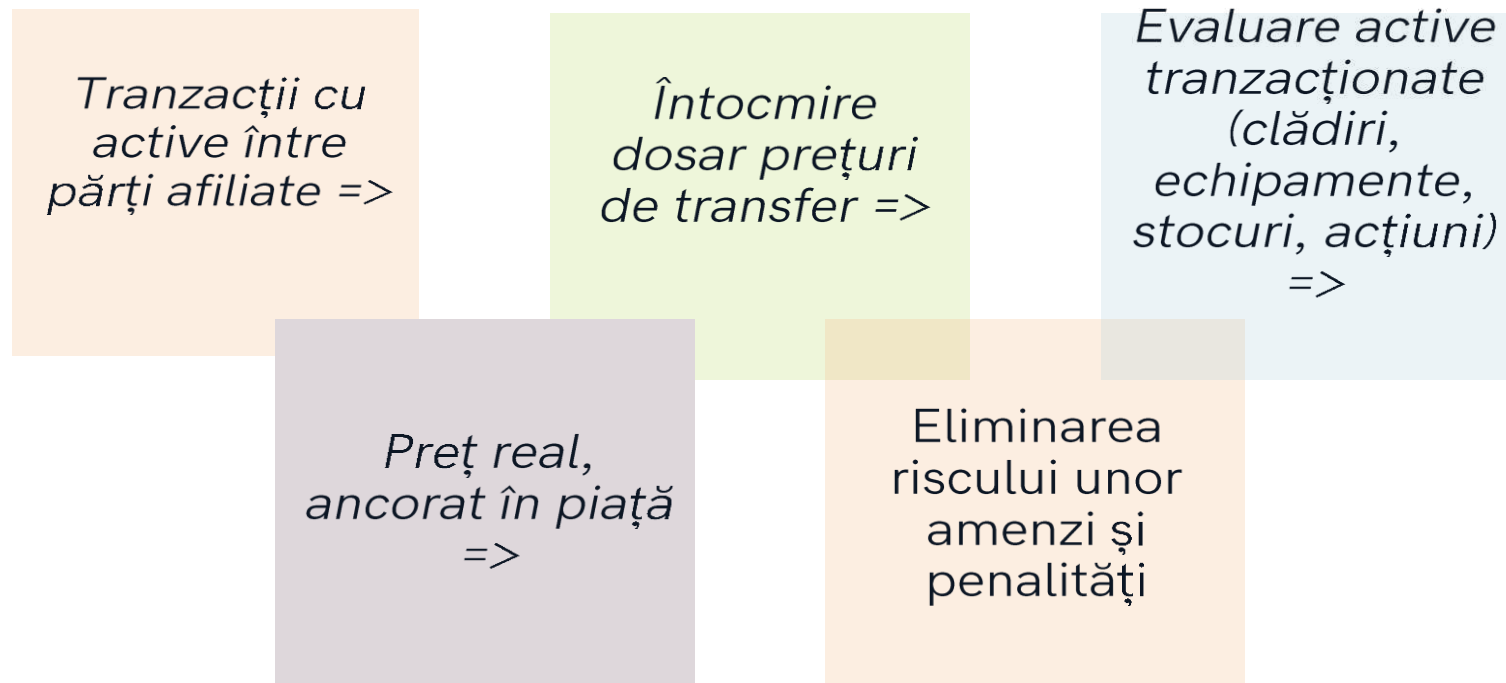


Evaluare pentru raportare financiară

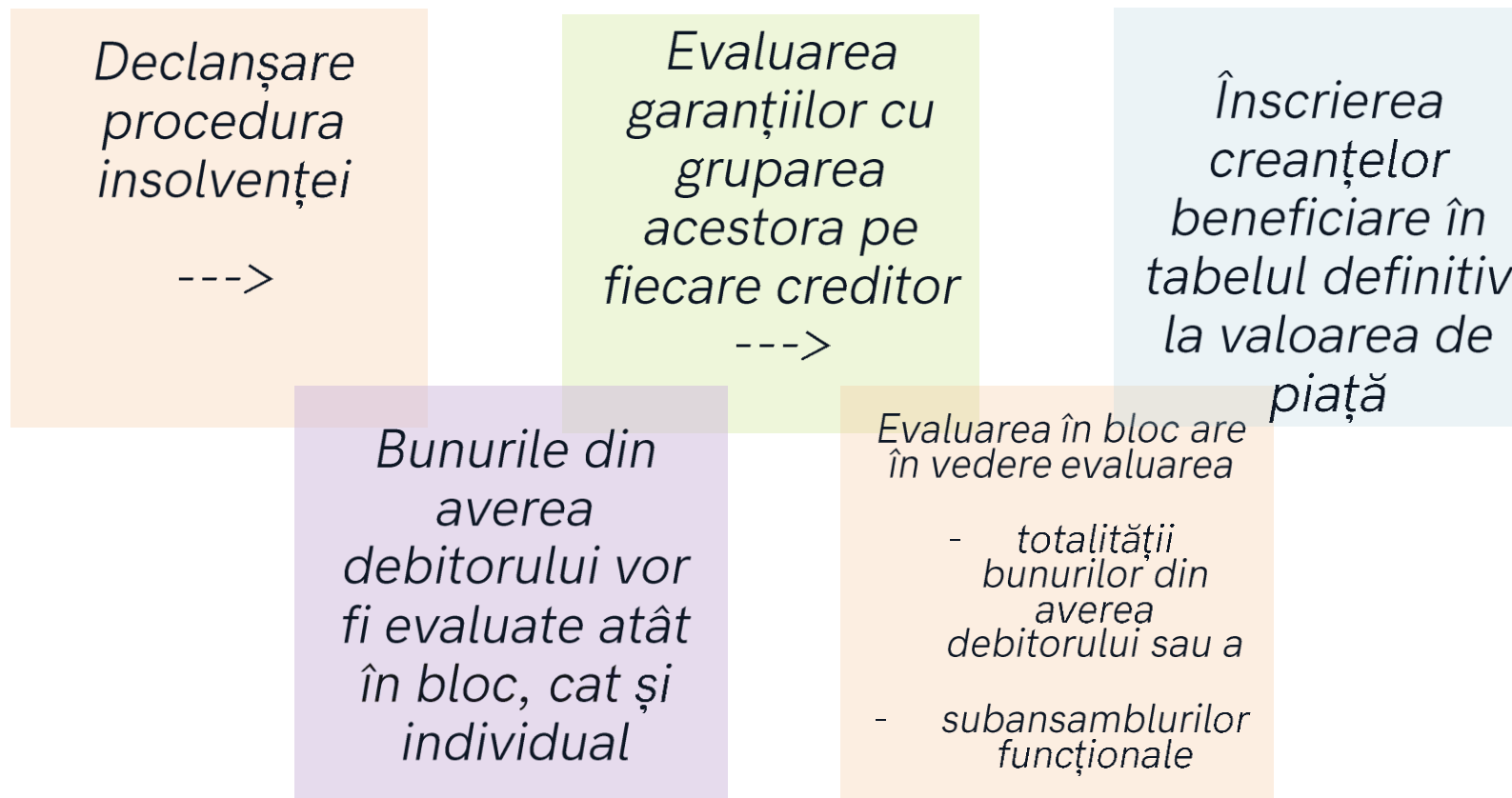


! Tranzacții cu active amortizate integral

Evaluare pentru dosarul prețurilor de transfer



Evaluare în cadrul procedurii de insolvență



Reorganizare - Reformă



În ambele proceduri de restructurare se prevede obligativitatea EVALUĂRII activelor (raport de evaluare nu mai vechi de 6 luni, raportat la data propunerii planului de restructurare)

Procedurile de restructurare au fost modificate astfel încât să susțină cât mai devreme debitorii care întâmpină dificultăți să se restructureze, de la primele semne ale dificultății – *o nouă șansă*

Procedurile de restructurare să fie *flexibile, rapide*, cu *costuri mai reduse*

Finanțările – reglementarea unui cadru care să încurajeze fresh money în proceduri, astfel încât șansele de restructurare să fie cât mai mari

Digitalizare – comunicările actelor/interacțiunea cu părțile din proceduri să se facă ca regulă electronic, inclusiv cu instanțele judecătorești

Implicarea minimă a instanțelor de judecată – cu consecința degrevării judecătorilor prin încurajarea negocierilor între debitori și creditorii

Insolvență – modificări propuse

Celeritatea procedurii cu consecința reducerii costurilor și a creșterii gradului de recuperare a creanțelor – prin scurtarea termenului până se ajunge la un plan de reorganizare

Digitalizare – favorizarea comunicării și interacțiunii între părți și cu instanțele prin mijloace electronice

Suținerea reorganizării într-un timp optim în actualul context economic generat de criza sanitară – prin majorarea duratei de reorganizare de la 3 la 4 ani

Cadru care să favorizeze o susținere mai mare a reorganizării și de creditorul bugetar

EVALUAREA activelor rămâne o etapă importantă a procedurii de insolvență

Evaluare afacere

O referință cu privire la prețul de vânzare

O etapă importantă în procesul de fuziune

Listarea companiei la bursă sau delistarea acesteia

Rezolvarea unor dispute între acționari sau asociați

Garantarea unui împrumut - ipotecă acțiuni

O mai bună cunoaștere a activelor și datoriilor din patrimoniu

O imagine clară a situației financiare a companiei

Identificarea punctelor tari și a celor slabe, a oportunităților și a riscurilor

Determinarea unui nivel optim al îndatorării

Evaluare active necorporale

O referință cu privire la prețul de vânzare

Înregistrarea valorii juste a AN în urma achiziției

Aport la capital - valoarea AN

Rezolvarea unor dispute între acționari sau asociați

Garantarea unui împrumut - ipotecă AN

Marketing - Marcă înregistrată, brand

Tehnologie - Software, site web, brevete de invenție

Contracte - liste clienți, contracte de neconcurență

Capital uman - forța de muncă

Evaluare pentru impozitarea clădirilor

Persoană juridică

Cu raport de evaluare – Cota 1,5% din Valoarea impozabilă

Fară raport de evaluare – Cota 5% din Valoarea impozabilă

*Persoană fizică
clădire
nerezidențială*

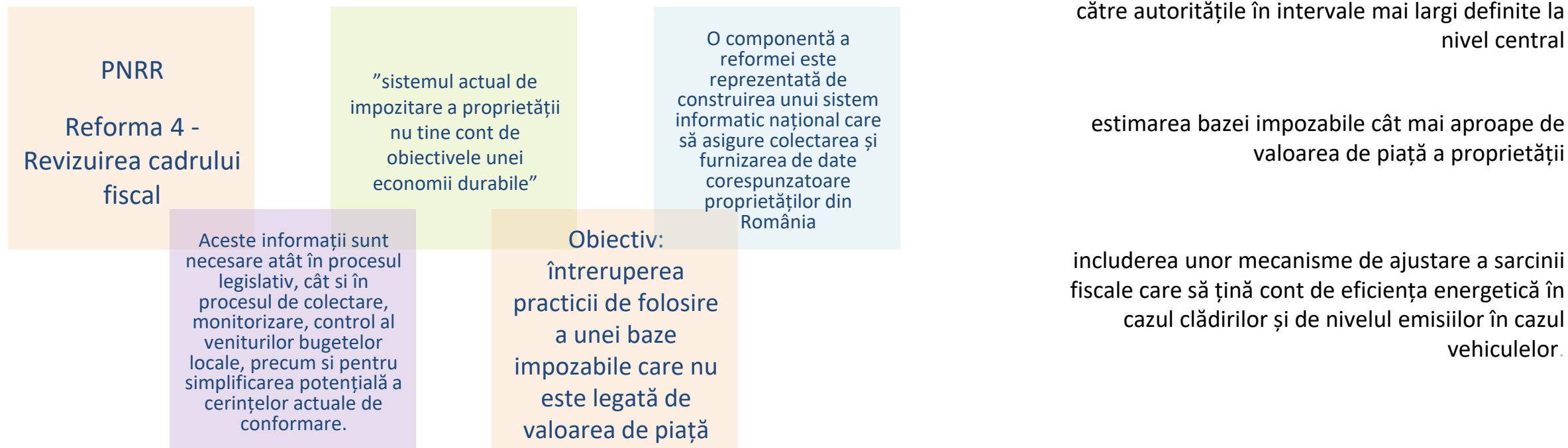
*Cu raport de
evaluare – Cota
0,2% din
Valoarea
impozabilă*

*Fară raport de
evaluare – Cota
2% din
Valoarea
impozabilă*

Termen 5 ani pentru depunerea raportului de evaluare a clădirilor deținute de către persoane juridice

Propunere legislativa: organele fiscale locale vor trebui **să notifice proprietarii de clădiri nerezidențiale că trebuie să le reevalueze** pentru a putea achita cota obișnuită de impozit local.
*Măsurile se vor aplica începând cu impozitele locale datorate din **ianuarie 2023**.*

Nou: Impozitarea proprietăților



Implementare PNRR- Impozitarea proprietăților

Obiectiv: implementarea va fi finalizată până la sfârșitul anului 2025?

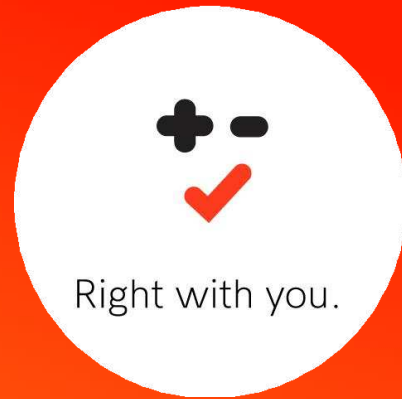
Contractarea serviciilor de consultanță privind elaborarea unor analize comparative la nivelul statelor membre ale UE.

Proiectarea sistemelor informatice de date în ceea ce privește impozitarea proprietăților din România

Determinarea valorii impozabile utilizând mecanismele de estimare a valorii de piață din standardele internaționale, ajustată în funcție de eficiența energetică a acestora

Utilizarea evaluărilor pe baza valorii de piață acolo unde există informații de piață, atât pentru proprietăți rezidențiale, cât și pentru proprietăți nerezidențiale, menținând sistemul actual într-un regim tranzitoriu în alte cazuri

Sistemul informatic va avea o largă utilizare și va fi pus la dispoziție și altor organisme pentru care valoarea de piață a imobilelor are relevanță



Vă mulțumesc!

Anuța Stan MAA | REV | MRICS

www.myfairvalue.ro